

**GEMEINDE MALTERDINGEN**

Fertigung	1
Anlage	3
Blatt	1 - 11

**Bebauungsplan "Ortsmitte"****Begründung**1. Problemstellung1.1 Situation in der Landwirtschaft

Der strukturelle Konzentrationsprozess der Landwirtschaft in den vergangenen Jahren hat dazu geführt, dass die Zahl der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe erheblich zurückgegangen ist. Viele landwirtschaftlichen Hofstellen werden entweder nur noch nebenberuflich oder überhaupt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Ein großer Teil der Bevölkerung des Dorfes hat dadurch seinen Arbeitsplatz nicht mehr in der Landwirtschaft sondern außerhalb des Dorfes.

Durch landwirtschaftliche Aussiedlungen wurden teilweise Gehöfte in den Ortslagen frei. Sie stehen entweder leer oder sind anderweitig genutzt.

1.2 Die Situation in den Dörfern

In den vergangenen vier Jahrzehnten nahm die nicht landwirtschaftliche Bevölkerung in den Dörfern erheblich zu. Dieser Prozess ist auch heute noch im Gange. Er ist die Folge einer Stadtfucht, vor allem infolge hoher Baulandpreise.

Es ist jedoch auch ein Ziel der Dorfentwicklung, die ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz durch Umnutzung (d.h. vorwiegend Wohnnutzung) zu erhalten.

In vielen Fällen war es auch Voraussetzung, die alten Hofstellen einer wirtschaftlich günstigen Neuverwertung zuzuführen, um die Aussiedlung zu finanzieren. Auch hierdurch wurde der Anteil des "sonstigen Wohnens" auf dem Dorf gestärkt.

So lässt sich insgesamt feststellen, dass die Wohnfunktion der Dörfer gegenüber der ursprünglich vorhandenen rein landwirtschaftlichen Funktion mehr und mehr in den Vordergrund gerückt ist und in manchen Teilbereichen des Dorfes der landwirtschaftliche Betrieb nicht die Regel sondern eher die Ausnahme geworden ist.

1.3 Problemstellung aus der Sicht der Landwirtschaft

In der Regel sind die Dorfkerne nicht mit Bebauungsplänen überplant. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im nicht überplanten Innenbereich richtet sich daher nach § 34 BauGB. Dabei ist wesentliche Voraussetzung die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder einer Nutzungsänderung, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nur im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, nicht aber in allen anderen Baugebieten nach BauNVO zulässig sind, kann die Errichtung neuer landwirtschaftlicher Betriebsgebäude (oder die Zurückführung aufgelassener landwirtschaftlicher Hofstellen in eine landwirtschaftliche Nutzung) dann nicht mehr zugelassen werden, wenn der Gebietscharakter nach der vorhandenen Nutzung, beispielsweise dem eines Allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes entspricht. Die

unter OZ 1.2 aufgeführte Entwicklung hat dazu geführt, dass in einem langsamen Umwandlungsprozess schon weite Bereiche der Dorfkerns ihren vergleichbaren Gebietscharakter vom "Dorfgebiet" zum "Allgemeinen Wohngebiet" oder „Mischgebiet" verloren haben.

Durch die stets zunehmende Empfindlichkeit der Bevölkerung gegenüber Störungen bekommen bestehende landwirtschaftliche Betriebe, die zum Teil seit Jahrhunderten auf dem Dorf ansässig sind, mehr und mehr Schwierigkeiten mit ihren Nachbarn. Es gibt ferner im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung einen Zug "zurück zur Scholle". Dadurch werden zum Teil bisher landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Hofanlagen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt bzw. bestehende extensiv genutzte Betriebe (Zu- und Nebenerwerb) wieder einer stärkeren landwirtschaftlichen Nutzung, zum Teil mit baulicher Erweiterung zugeführt. In vielen Fällen sind jedoch wegen inzwischen eingetretener Veränderung des Gebietscharakters solche baulichen Maßnahmen bzw. Nutzungsänderungen planungsrechtlich nicht mehr zulässig. Die Landwirtschaft hat daher ein starkes Interesse daran, ihre angestammte Rolle in den zentralen Bereichen der Dörfer gesichert zu bekommen.

## 2. Zielsetzung und Planung

### 2.1 Erhaltung landwirtschaftlicher Siedlungsmöglichkeiten im dörflichen Innenbereich

Über das Interesse der Landwirtschaft, ihre Position auf dem Dorf zu bewahren, liegt die Erhaltung der Siedlungsmöglichkeit in den Dorfkernen, auch im übergeordneten öffentlichen Interesse. Die sehr kostenintensiven landwirtschaftlichen Aussiedlungen sind nach derzeitigem Stand der Dinge kaum noch finanzierbar. Darüber hinaus bedeuten die Aussiedlungen landwirtschaftlicher Betriebe in die freie Feldflur oder an den Ortsrand auch stets einen Verlust von wertvoller unzerstörter Natur.

### 2.2 Ordnung der baulichen Nutzung in den Dorfkernen zur Konfliktvermeidung

Eine Überplanung der Dörfer bietet darüber hinaus die Möglichkeit, durch entsprechende Gliederung die beiden Hauptnutzungsbereiche – nämlich landwirtschaftliche und Wohnnutzung – so zueinander zu ordnen, dass Konflikte so gut es geht vermieden werden. Neben der Stärkung der landwirtschaftlichen Position ist es nämlich auch von großer Bedeutung für die Entwicklung der Dörfer, dass der ländliche Raum auch für das Wohnen nicht landwirtschaftlicher Bevölkerung attraktiv gemacht und erhalten wird. Dies setzt voraus, dass die Wohnbedingungen zumindest in jenen Gebieten nicht deutlich durch erhöhte Immissionsbelastung erschwert werden, die inzwischen den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes oder Mischgebietes angenommen haben.

Im Zusammenhang mit diesen konkurrierenden Zielsetzungen ist auch von besonderer Bedeutung, die zunehmende Fremdenverkehrsentwicklung auf den Dörfern entsprechend zu berücksichtigen.

### 2.3 Sicherung ortsbildprägender Grünflächen

Charakteristisch für die Dörfer sind die im Innenbereich vorhandenen Grünflächen, oft mit altem Baumbestand, die Vorgartenbereiche entlang den Erschließungsstraßen und die Ortsrandeingrünungen in Form von Nutzgärten, Streuobstwiesen usw. Diese dörflichen Grünstrukturen sind auch noch im Ortskern von Malterdingen vorzufinden.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen erfolgte in Abstimmung mit den Eigentümern im Rahmen der Anhörungen. Sie sind dort festgesetzt, wo dies aufgrund der Grundstücksnutzungen und der Zufahrten möglich ist.



Aufgabe der Planung ist auch, diese teilweise auch ökologisch wertvollen Grünflächen in ihrem Bestand so weit wie möglich zu sichern. Die Grünplanung muss aber auch mit den Bauabsichten bzw. möglichen baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück abgewogen werden. Eine Einschränkung der Überbauung des Grundstückes, im vorliegenden Fall in Form von Grünflächenfestsetzung, muss für den Grundstückseigentümer immer zumutbar sein.

## 2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Neufassung aus dem Jahr 2006 (im Rahmen des Gesamtlächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend den Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Bisheriges Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde in öffentlicher Sitzung am 12.04.1994 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. In der nicht öffentlichen Sitzung am 30.08.1994 wurde festgelegt, dass Randbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der öffentlichen Sitzung am 27.02.1996 gebilligt und es wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Bürgerbeteiligung fand am 05.03.1996 statt. Die erste Offenlage wurde im Herbst 1996 durchgeführt. Am 09.01.1997 fand eine Besprechung im Landratsamt zum Ergebnis der Offenlage statt. Hierbei wurde u.a. festgelegt, dass in den Randbereichen (am Ortsrand) qualifizierte Teilbereiche festgesetzt werden. Die Festlegung der qualifizierten Teilbereiche erfolgte bei einer Ortsbegehung mit dem Gemeinderat. Um die beabsichtigte Bebauung „Boll“ realisieren zu können, wurde für diesen qualifizierten Teilbereich eine vorgezogene Behördenanhörung im Jahr 1999 durchgeführt. Am 18.05.1999 wurde das Ergebnis der Anhörung im Gemeinderat behandelt und Beschlüsse dazu gefasst. Die Belange des Umweltschutzes mit Ausgleichsmaßnahmen wurden dabei berücksichtigt. In den weiteren Jahren wurden immer wieder die qualifizierten Teilbereiche im Gemeinderat erörtert. Wegen noch nicht geklärten Erschließungsbeiträgen und Belange des Umweltschutzes hat sich das Verfahren verzögert. Teilbereiche (Sailer-Kinzig, Wiesental und Bereich L 113) wurden wieder aus der Planung herausgenommen. Im August 2004 wurde eine neue Bestands- und Nutzungsüberprüfung durchgeführt. In der nicht öffentlichen GR-Sitzung am 28.09.2004 wurde die überarbeitete Planung im Gemeinderat vorgestellt und erörtert. Am 04.07.2006 beschloss der Gemeinderat die Herausnahme des qualifizierten Teilbereiches Kleines Boll und die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes für dieses Gebiet. Das geplante Landessanierungsprogramm, Antragsstellung im Jahr 2006, und Planungen im Ortskern wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Am 24.07.2007 wurde der Plan im Gemeinderat gebilligt und die Durchführung der Offenlage gefasst. Vom Ing.-Büro Tellmann wurde der erforderliche Umweltbericht in Verbindung mit dem Landratsamt erstellt (Scoping). Am 25.09.2007 billigte der Gemeinderat den Umweltbericht, so dass die erneute Offenlage (nach der aktuellen Gesetzesgrundlage) durchgeführt werden kann. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 15.04.2008.

## 3. Planung

### 3.1 "Einfacher Bebauungsplan" (nicht qualifizierter Bebauungsplan)

"Normale" Bebauungspläne, über einen bebauten Bereich und über so große zusammenhängende Flächen wie es die dörflichen Innenbereiche sind, machen einen erheblichen Planungs- und insbesondere Verwaltungsaufwand notwendig. Hiermit ist auch ein erheblicher Zeitaufwand verbunden, bis solche Pläne rechtskräftig werden können. Der vorliegenden



Bebauungsplan wurde aus diesen Gründen nicht als im Sinne von § 30 BauGB qualifizierter Bebauungsplan – ergänzt durch Gestaltungsvorschriften nach LBO – aufgestellt, sondern auf die Festsetzung der "Art der baulichen Nutzung" beschränkt. Der Plan ist daher als "einfacher Bebauungsplan" zu bezeichnen. Er genügt jedoch voll, um die unter OZ 2 dargestellten Zielsetzungen zu erreichen. Er kann im Ganzen oder in Teilen bei Bedarf durch qualifizierte Planungen ergänzt werden.

Für drei Teilbereiche wurde aufgrund der dortigen städtebaulichen Situation ein „qualifizierter Bebauungsplan“ aufgestellt. Dies sind die Teilbereiche „Boll“, Schulstraße“ und „Fahngasse“.

Für diejenigen Bereiche, für die der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält (z.B. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude, Maß der baulichen Nutzung) gilt das Vorgehen nach § 34 BauGB (nicht überplanter Innenbereich).

### 3.1.1 Bestandserhebung

Als Ausgang für die Planungsarbeiten wurden sorgfältige Bestandserhebungen durchgeführt, die die Nutzung jedes Grundstückes separat betrachten und bewerten. Es wurde auch eine Prognose über die zukünftige Entwicklung der Betriebe angestellt, um abschätzen zu können, wo ausgehend von den landwirtschaftlichen Bedürfnissen, Veränderungen in der Gebietscharakteristik eintreten können.

### 3.1.2 Bestandsbewertung

Der überwiegende Teil des erfassten Planbereiches ist nach der Auswertung der Bestandsbewertung als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO einzustufen. Bei der Bewertung des Gebietscharakters anhand der tatsächlich vorhandenen Bebauung und Nutzung konnte nicht außer Betracht bleiben, dass das Dorfgebiet das einzige Baugebiet im Sinne der BauNVO ist, in dem landwirtschaftliche Betriebe überhaupt zulässig sind. D. h. dass der prägende Einfluss vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung auf einen weiten Umkreis zu bejahen ist.

Der südwestliche Bereich ist durch Wohnen geprägt und daher nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" einzustufen.

Die beiden gewerblich genutzten Grundstücke am Ortsausgang zum Ferneckertal haben "Mischgebietscharakter" nach § 6 BauNVO.

### 3.1.3 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

#### 3.1.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß der Bestandsaufnahme werden die Bereiche im Südwesten (Gartenstrasse, Teilbereiche südlich der Schulstrasse und ein Grundstück im Südosten am Übergang zum Baugebiet Saiberg Specken II) nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Diese ausgeschlossenen Nutzungen sind für diese Bereiche, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, gebietsuntypisch und werden daher zur Sicherung des jetzigen Gebietscharakters ausgeschlossen. Falls solche Nutzungen in Malterdingen vorgesehen sind, sind diese in anderen Bereichen der Gemeinde zu realisieren.

### 3.1.3.2 Dorfgebiet

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes wird nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. So können die landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe und vielen Nebenerwerbsbetriebe, die den Ortskern noch prägen, erhalten werden und somit auch die dörfliche Struktur von Malterdingen. Die Nutzungen im Dorfgebiet werden dahingehend eingeschränkt, dass die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 9 (Tankstellen) ausgeschlossen werden. Weiterhin werden die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen.

### 3.1.3.3 Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt für die nordöstlichen Grundstücke am Ortsausgang Ferneckertal ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Durch diese Festsetzung soll dieser gewerblich genutzte Bereich gesichert werden. Hierzu gehört auch auf dem Grundstück 2860/1 eine Fensterbaufirma. Die Nutzungen im Mischgebiet werden speziell auf die vorhandene Nutzung abgestimmt. Von den zulässigen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO werden die in Nr. 3 aufgelisteten Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) ausgeschlossen. Weiterhin sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausgeschlossen.

### 3.1.3.4 Fläche für Gemeinbedarf

Als Flächen für Gemeinbedarf werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Grundstücke festgesetzt:

- a) Flst. Nr. 460 – Teilbereich (Schule)
- b) Flst. Nr. 348/1 (Schule)
- c) Flst. Nr. 39 (Rathaus und Feuerwehr)
- d) Flst. Nr. 320 (Evangelische Kirche)

### 3.1.3.5 Öffentliche Grünfläche

Der westliche, südliche und östliche Bereich des Schulgrundstückes (Flst. Nr. 460) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser öffentlichen Grünfläche befindet sich im nordwestlichen Bereich ein Kinderspielplatz. Auf dieser öffentlichen Grünfläche sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen für den angrenzenden geplanten Teilbereich „Boll“, vorgesehen.

### 3.1.3.6 Private Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist ebenfalls ein wesentlicher und wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung privater Grünflächen dient einerseits der Sicherung des Dorfbildes, Freihaltung von Gewässern, Durchlüftung und Sicherung ökologisch wertvoller Bereiche. Unterschieden wurde bei den privaten Grünflächen zwischen:

- a) Vorgartenbereiche entlang der Hauptstrasse und im westlichen Teil der Schmiedstraße. Die Vorgartenbereiche entlang der Hauptstraße sind eine Fortsetzung der ortsbildprägenden Vorgartenbereiche, wie sie bereits im Bebauungsplan Malterdingen



West – Restgebiet und Bebauungsplan Malterdingen West – Teilbereich Haldenweg festgesetzt sind.

- b) Gewässerbegleitende Grünzüge entlang des Dorfbaches, des Ferneckertalbaches und des Aubaches sind als Gewässerschutzstreifen festgesetzt, wo dies aufgrund der bestehenden Nutzungen noch möglich ist. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- c) Innere Grünzüge zwischen der Bebauung Hauptstrasse und Gartenstrasse und dem Bereich Riedhof.
- d) Innenliegende Grünflächen
- e) Ortsrandeingrünung. Hierzu gehören die Grünflächen südöstlich des Schulgeländes und westlich des Friedhofs. Diese Ortseingrünung wurde dort vorgenommen, wo es sich langfristig gesehen um einen endgültigen Ortsrand handelt. In den Ortsrandbereichen, wo mittel- bis langfristig eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist (gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes) erfolgt keine Festsetzung von privaten Grünflächen.

#### 3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der einfache (nicht qualifizierte) Bebauungsplan setzt keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die im Bebauungsplan festgestellten Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet) sind nicht mit den überbaubaren Grundstücksflächen identisch. Welche Bereiche der Grundstücke überbaubar sind, richtet sich jeweils nach dem „Einfügen“. Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen, sind im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt (siehe auch OZ 3.4.6).

Die nicht überbauten und als Gartenland oder Obstwiese u.ä. genutzten Teile von Grundstücken in Randlagen wurden und werden als zum Außenbereich zugehörig definiert. In diesem Zusammenhang wird auch auf Urteile verwiesen, wonach der Außenbereich im Anschluss an das letzte zu einem zusammenhängend bebauten Ortsteil gehörigen Gebäude beginnt, d.h. dass vorhandene Gebäude für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich maßgebend ist.

Festgesetzte Grünflächen gehören nicht zum Bauland und folglich auch nicht zur maßgeblichen Grundstücksfläche für die Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes bei der Zulässigkeitsprüfung von Einzelbauvorhaben nach § 34 BauGB.

#### 3.1.5 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Überplanung des Ortsetters besteht gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB keine Ausgleichspflicht. Ökologisch wertvolle Bereiche werden durch die Festsetzung "Grünfläche" geschützt. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang der Hohlweg südöstlich des Schulgebäudes auf Flst. Nr. 460 mit den angrenzenden privaten Grünflächen Flst. Nr. 478 und 480 und die durch den Ort fließenden Bäche Dorfbach, Ferneckertalbach und Aubach. Überall dort, wo die bestehende Bebauung es zulässt, werden entlang den Gewässern Gewässerschutzstreifen in Form von privaten Grünflächen festgesetzt.

#### 3.1.6 Verkehr

Für die L 113 OD Malterdingen liegt für den Abschnitt von der Schmiedstraße – Bereich Flst. Nr. 161 bis zum nordöstlichen Ortsausgang – Bereich Flst. Nr. 2854/1 eine Ausbauplanung

vor. Dieser geplante Straßenausbau wurde in die vorliegende Planung übernommen. Weitere Straßenbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

### 3.1.7 Altlastverdächtige Flächen

Nach dem Altlastenkataster von 1994 befinden sich im nicht qualifizierten Teilbereich mehrere Altlasten-Verdachtsflächen. Bei den Flächen handelt es sich um Verdachtsflächen, bei denen Bodenbelastungen nicht auszuschließen sind, aber bisher nicht nachgewiesen wurden. Es wird seitens des LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz davon ausgegangen, dass die bekannten Flächen im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens behandelt werden können. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist das LRA – Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu beteiligen.

Der Altlastenstandort „Chemische Reinigung Olbrecht“ wurde bis zur Stufe der Detailuntersuchung erkundet. Es wurden Belastungen mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt, die jedoch nur im Rahmen einer Umnutzung ggf. neu bewertet werden müssen oder bei Eingriffen in den Untergrund entsorgungsrelevant sind. Der Altlaststandort ist im zeichnerischen Teil als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Im Zeichnerischen Teil sind diese Flächen dargestellt und in den Hinweisen der Schriftlichen Festsetzungen sind die Flächen nochmals aufgelistet mit entsprechenden Hinweisen hierzu.

## 3.2 Qualifizierte Teilbereiche

In verschiedenen Randbereichen des Ortsrandes sind kleinere Erweiterungen im Sinne einer Abrundung geplant. Im einzelnen sind dies die Teilbereiche „Boll“, „Schulstraße“ und „Fahnergasse“.

Die Teilbereiche werden als „qualifizierte Teilbereiche“ festgesetzt mit Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Grünordnung. Somit ist aus städtebaulicher Sicht eine gute Einbindung der geplanten Gebäude am Ortsrand gesichert. Für die qualifizierten Teilbereiche werden separate Bauvorschriften und örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

### 3.2.1 Teilbereich „Boll“

#### 3.2.1.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Der Teilbereich (ehemals Flst. Nr. 418/1) liegt am südlichen Ortsrand von Malterdingen auf einer mittleren Terrasse. Westlich des Grundstückes befindet sich die Bebauung entlang des Emsentalweges. Die Grundstücke liegen zwischen ca. 4 m und 5,50 m unterhalb des zu überplanenden Grundstückes. Östlich grenzt das Grundstück Flst. Nr. 419 an, welches ein auf einer ca. 4 m höheren Terrasse liegt. Das Grundstück hat im nördlichen Bereich ungefähr die selbe Höhe wie das nördliche angrenzende Grundstück Flst. Nr. 416. Nach Süden hin steigt das Grundstück leicht an. Zum Teilbereich „Boll“ gehören ebenfalls die Grundstücke Flst.Nrn. 462 und 462/1.

#### 3.2.1.2 Bauliche Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten Wohnbebauung und der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung wird das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden die in Nr. 3 aufgeführten Anlagen



für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden. Diese ausgeschlossenen Nutzungen sind gebietsuntypisch und würden die vorhandene Bebauung beeinträchtigen. Weiterhin würden teilweise diese Nutzungen ein höheres Verkehrsaufkommen zur Folge haben, wofür die relativ schmale Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 3,50 m nicht ausreichend ist.

#### 3.2.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das ehemalige Grundstück Flst. Nr. 418/1 wurde in 3 Baugrundstücke (Flst.Nrn. 418/1-neu, 418/3 und 418/4) aufgeteilt. Dabei ergeben sich Grundstücksgrößen zwischen ca. 740 bis 825 m<sup>2</sup>. Aufgrund dieser relativ großen Baugrundstücke wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur das eigentliche Baugrundstück herangezogen wird und nicht das gesamte Grundstück inklusive der westlich festgesetzten privaten Grünfläche (Böschungsbereich). Für die kleineren Grundstücke Flst.Nrn. 462 und 462/1 gilt eine GRZ von 0,4.

Aufgrund der Ortsrandsituation und der erhöhten Lage der geplanten Gebäude wird im Zeichnerischen Teil ein Vollgeschoss festgesetzt. Ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum soll dann zulässig sein, wenn die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden (z.B. First- und Traufhöhe).

Besonders die Höhenfestsetzungen sind für die Einbindung der Gebäude auf Flst. Nr. 418/1 wichtig. Für die drei geplanten Gebäude werden jeweils separate Sockelhöhen über NN festgesetzt. Weiterhin erfolgen Festsetzungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Bei der maximalen Traufhöhe wurde darauf geachtet, dass die Traufhöhen in allen Fällen unter der östlichen Böschungsoberkante liegen (siehe auch Schnitte I-I und II-II). Bei den im Innenbereich liegenden Grundstücke sind zweigeschossige Gebäude zulässig.

#### 3.2.1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

#### 3.2.1.5 Grünordnung

Der westliche Böschungsbereich wird als private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Gepflanzt werden soll heimische Sträucher und hochstämmige heimische Laubbäume. Dadurch kann die geplante Bebauung besser in das Gebiet eingebunden werden.

Die Eingriffe, die bei der Bebauung des qualifizierten Teilbereiches „Boll“ entstehen, werden entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates vom 18.05.1999 innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen:

Auf dem Schulgrundstück Flst.Nr. 460 werden 5 ortstypische Bäume gepflanzt. Auf den Privatgrundstücken ist jeweils ein heimischer Laubbaum zupflanzen.

#### 3.2.1.6 Städtebauliche Gestaltung

Aufgabe der städtebaulichen Gestaltung ist eine gute Einfügung der geplanten Gebäude in die vorhandene Ortsrandsituation. Geplant sind freistehende Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach. Diese Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Westen und Norden.



Zusätzlich wird zur besseren Einfügung der Gebäude auf dem ehemaligen Grundstück Flst. Nr. 418/1 festgesetzt, dass die zulässigen Gaupen die talseitige Trauflinie nicht unterbrechen dürfen.

### 3.2.1.7 Verkehr

Die Erschließung des Teilbereiches erfolgt über die Straße „Am Boll“. Die Erschließung der geplanten drei Baugrundstücke (Flst. Nr. 418/1, 418/3 und 418/4) erfolgt über einen 3,50 m breiten Wohnweg. Der Einmündungsbereich dieses beschränkt befahrbaren Erschließungsweges in den vorhandenen Weg wird geringfügig im Bereich der Nordspitze des Grundstückes Flst. Nr. 419 (kein vorhandener Bewuchs) verbreitert, so daß eine bessere Zufahrt und eine Wendemöglichkeit besteht.

### 3.2.1.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentlichen Versorgungsanlagen im Grundsatz sichergestellt.

### 3.2.1.9 Folgeeinrichtungen

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentlichen Versorgung.

### 3.2.1.10 Städtebauliche Daten für Flst. Nr. 418/1

5 Einzelhäuser	
5 HE x 1,5 WoE / HE =	8 Wohneinheiten
8 WoE x 3 Ew / WoE =	24 Einwohner

### 3.2.1.11 Kosten

Die Erschließung ist abgeschlossen. Kosten bezüglich Erschließung entstehen keine mehr.

### 3.2.1.12 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung nach BauGB wurde für das vorliegende Gebiet bereits durchgeführt.

## 3.2.2 Qualifizierter Teilbereich „Schulstraße“

### 3.2.2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde und wird über die neu errichtete Straße „Am Katzengraben“ von der Schulstraße aus erschlossen. Das Gebiet fällt nach Norden hin zur Schulstraße leicht ab.

### 3.2.2.2 Bauliche Nutzung

Aufgrund der angrenzenden Nutzung wurde das Gebiet ebenfalls als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Wie auch im Dorfgebiet im nicht qualifizierten Bereich werden hier von den zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO Nr.9, Tankstellen) ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

### 3.2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die drei Baugrundstücke wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur besseren höhenmäßigen Einbindung der Gebäude in dieser Ortsrandsituation werden zusätzlich maximale Sockelhöhen, First- und Traufhöhen festgesetzt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, jedoch mit der Einschränkung, daß das 2. Vollgeschoss nur als Vollgeschoss im Dachraum zulässig ist. Die Geschossigkeit orientiert sich ebenfalls an der umgebenden Bebauung.

### 3.2.2.4 Bauweise

Es wird die „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, welche im vorliegenden Fall auf nur Einzelhäuser eingeschränkt wird. In Verbindung mit den Baufenstergrößen wird somit eine zu massive Bebauung vermieden.

### 3.2.2.5 Städtebauliche Gestaltung

Zur besseren Einfügung der geplanten Bebauung wurden im Bebauungsplan drei Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach vorgesehen. Gemäß § 1 a BauGB besteht keine Ausgleichspflicht.

### 3.2.2.6 Verkehr

Zur Erschließung der beiden südlichen Baugrundstücke wurde von der Schulstraße aus ein neuer Stichweg „Am Katzensgraben“ errichtet.

### 3.2.2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentlichen Versorgungsanlagen sichergestellt.

### 3.2.2.8 Folgeeinrichtungen

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentlichen Versorgung.

### 3.2.2.9 Städtebauliche Daten

3 Einzelhäuser  
 $3 \text{ HE} \times 1,5 \text{ WoE} / \text{HE} = 5 \text{ Wohneinheiten}$   
 $5 \text{ WoE} \times 3 \text{ EW} / \text{WoE} = 15 \text{ Einwohner}$

## 3.2.3 Teilbereich „Fahngasse“

### 3.2.3.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Das Gebiet steigt von Norden nach Süden hin an. Erschlossen wird es über die Schulstraße und Fahngasse, bzw. über die Stichstraße Flst. Nr. 270/2.



### 3.2.3.2 Bauliche Nutzung

Aufgrund der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und der umgebenden Nutzung wurde auch hier Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Wie im Dorfgebiet im nicht qualifizierten Bereich wurden auch hier von den zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO die Nr.9 (Tankstellen) ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind die nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2.

### 3.2.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

Zur besseren höhenmäßigen Einbindung der Gebäude sind Sockelhöhen, First- und Traufhöhen festgesetzt.

Bei dem bereits genehmigten Bauvorhaben (Ausbau der vorhandenen Scheune zum Wohnhaus auf Flst. Nr. 1149/5) wurde eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Bei den übrigen Grundstücken wird die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, jedoch mit der Einschränkung, dass auch in diesem Fall das 2. Geschoss nur als Vollgeschoss im Dachraum zulässig ist.

### 3.2.3.4 Bauweise

Es wird die „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, welche jedoch auf „nur Einzelhäuser“ eingeschränkt wird.

### 3.2.3.5 Städtebauliche Gestaltung

Zur besseren Einfügung der Gebäude in den Bestand wurden Festsetzungen zur Geschossigkeit, zu Gebäudehöhen und zur Bauweise getroffen. Gemäß § 1 a BauGB besteht keine Ausgleichspflicht.

### 3.2.3.6 Verkehr

Die Erschließung des Teilbereiches ist durch vorhandene Straßen sichergestellt.

### 3.2.3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentlichen Versorgungsanlagen im Grundsatz sichergestellt.

Der Leitungsmast wird bei einer Bebauung des Grundstückes Flst. Nr. 270/3 abgebaut. Die Errichtung einer Trafostation wird dann erforderlich sein. Ein Standort dafür steht aber noch nicht fest.

### 3.2.3.8 Folgeeinrichtungen

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentlichen Versorgung.

3.2.3.9 Städtebauliche Daten

5 Einzelhäuser  
5 HE x 1,5 WoE / HE = 8 Wohneinheiten  
8 WoE x 3 EW / WoE = 24 Einwohner

Gemeinde Malterdingen, den 11. Juni 2008



*B. Bußhardt*  
.....  
Bußhardt, Bürgermeister

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18  
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 15.04.2008

*Karlheinz Allgayer*  
.....  
Allgayer